

COMMUNE DE MARCILLAC LA CROISILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Juillet 2006

PLU MARCILLAC LA CROISILLE - REGLEMENT - WAPA

SOMMAIRE

Pages

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE.....	19
ZONE U.....	21
ZONE Up.....	29
ZONE Ux	37
ZONE Us.....	43
ZONE AU1	49
ZONE AU2.....	57
ZONE AU2x.....	61
ZONE A.....	65
ZONE N	73
ZONE Np	81
ZONE Nt.....	87
EBC	95

TITRE I
DISPOSITIONS
GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles L 111.9, L 111.10, L 421.4, R 111.2, R. 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, R 442.6, R 443.10 du Code de l'Urbanisme.

R 111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art.2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

(D. n° 2002-89, 16 janvier 2002, art.1 modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive). Avant toute opération d'aménagement ou de construction, des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Entrent notamment dans le champ d'application de cette disposition les travaux dont la réalisation est subordonnée, outre aux permis de construire, permis de démolir et installations de travaux divers, à la création de lotissement...

A ce titre, à l'exception de certaines opérations, toutes celles qui nécessitent des surfaces de travaux autorisées égales ou supérieures à 1000 m² sont soumises à la redevance destinée à financer les recherches d'archéologie préventive qui a été instaurée par la loi n°2003-707 du 01 août 2003 modifiée par la loi du 9 août 2004.

R 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement

(D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II). Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire

(D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art.5). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa R. 122-22.

R 111-21 : Respect du patrimoine naturel et historique

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

R 111-4 : Desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n° 99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. ** R. 442-6 :

(D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 3). L'autorisation ne peut être délivrée que si les installations ou travaux satisfont aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation prévu et notamment à celle du « plan local d'urbanisme » rendu public ou approuvé, ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Cette autorisation peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique,
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- (D. n° 86-192, 5 févr. 1986, art.3) aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques,
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

(D. n° 87-885, 30 oct. 1987, art. 11-III). Lorsque la prescription spéciale imposée en vertu des alinéas précédents consiste en la création de clôtures, celles-ci sont édifiées sans déclaration préalable.

L'autorisation peut n'être donnée que pour une durée limitée ou à titre précaire. Dans ce cas, elle peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever à ses frais les installations autorisées.

Art. **R.443-10 :

(D. n° 80-694, 4 septembre 1980, art. 9 et D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 3). Les interdictions prévues aux articles R. 443-3 et R. 443-6-1 sont prononcées, les autorisations prévues aux articles R. 443-4, R. 443-7, R. 443-8-1 et R. 443-8-2 sont délivrées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation du sol prévu, notamment de celles qui résultent du « plan local d'urbanisme » rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les interdictions prévues aux articles R. 443-3 et R. 443-6-1 peuvent être prononcées, les autorisations prévues aux articles R. 443-4, R. 443-7, R. 443-8-1 et R. 443-8-2 peuvent être refusées ou subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol envisagés sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique,
- aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales,
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Art. L. 111-9 :

(D. n° 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2). L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L 111-10 :

(L. n° 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

L'article L 421-4 :

Relatif aux opérations d'utilité publiques, il reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

(L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 69-IV). Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Autres réglementations :

Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines :
 - Zone U : zone urbanisée recouvrant le centre bourg et les principaux hameaux non agricoles
 - Zone Up : zone urbanisée à protéger (intérêt patrimonial)
 - Zone Ux : zone urbanisée réservée aux activités
 - Zone Us : zone réservée aux équipements sportifs
- des zones à urbaniser : AU
 - Zone AU1 : zone à urbaniser ouverte (court terme) destinée à l'habitat, partiellement desservie en réseaux ou à proximité des réseaux

Zone AU2 : zone à urbaniser fermée (long terme) non desservie en réseaux

Zone AU2x : zone à urbaniser fermée (long terme) réservée aux activités non desservie en réseaux

- des zones agricoles : A

Zone A : zone agricole

- des zones naturelles :

Zone N : zone naturelle

Zone Np : zone naturelle à valeur patrimoniale (paysage, environnement) : versants de la vallée du Doustre et bords du plan d'eau, versants de la vallée de la Dordogne

Zone Nt : zone naturelle à vocation touristique

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,

Pour les deux derniers alinéas cités ci-dessus, voir en annexe le plan du réseau d'assainissement.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques sera respecté : respect de la législation en cas de découverte fortuite de gisements archéologiques.

Article 14 - *"Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.*

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Le ministre des Affaires Culturelles peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation".

Article 257-1 de la loi 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance : sera puni des peines portées à l'article 257, quiconque aura intentionnellement soit détruit, abattu, mutilé, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou un terrain contenant des vestiges archéologiques.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie (art. R. 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, le projet devra comporter une source d'énergie privée suffisante et adaptée à la destination de la construction.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies par le Schéma Directeur d'Assainissement pour le terrain concerné. Une filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE 10 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 et des différents chapitres du titre II du présent règlement.

ARTICLE 11 : DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu du règlement de la voirie départementale, une marge de retrait de :

- à un minimum de 35 mètres de l'axe des RD de première catégorie pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions (RD18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}),

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacement à prévoir :

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking) :

- 2 places par logement.

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking) :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de S.H.O.N.,
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de S.H.O.N.,
- 3 places par logement de plus de 120 m² de S.H.O.N.

Bureau :

- 60 % de la surface de planchers

Commerce :

- 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants :

- 8 places par 10 chambres,
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant.

Salles de spectacles et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 5 places.

Ateliers artisanaux :

- 1 place par 100 m² de planchers.

Etablissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré,

Etablissements hospitaliers :

- 1 place par 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. »

« A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa (ci-dessus), le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (...). »

En outre, « il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. »

Article 13 : RAPPELS GENERAUX

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 90 KV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

**TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES
À CHAQUE ZONE**

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS URBANISES

ZONE U

Cette zone recouvre les secteurs suivants :

- Bourg : Chiniac, Gagnebert, le Barry, Lafont, la Gare
- Le Suquet - Pradel
- Puy Nchet
- Meyrignac Bas
- Les Pérouzes
- Les Barrières
- Le Veysset
- Les Champs - Ganne Vernier
- Au Peuch
- Le Mons
- Saleix
- Bournol Haut et Bournol Bas
- Puy Jaloux
- Lavialle
- Prach
- Trémoulet (2)

ZONE U

ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées aux entrepôts,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane et mobil home, parcs d'attraction, terrains de sport motorisé,
- les installations soumises à autorisation,
- les constructions et installations destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les caravanes isolées et les mobil home,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE U-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve du respect de l'environnement et de la bonne intégration dans le paysage du site, sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère touristique de la zone. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.
- les installations classées soumises à déclaration liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme (Voir Titre I du règlement)

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plateforme).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Accès

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}), »

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, le recul devra être de cinq mètre minimum.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

En cas de nuisances sonores, l'orientation du bâtiment pourra être déterminée afin de minimiser ces nuisances.

Les débords de toitures sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge de recul définie ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

Les débords de toiture sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge d'isolement définie ci-dessus.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairément nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de bardages et matériaux brillants non traités, d'imitations de matériaux, ou d'enduits au ciment gris ou blancs est interdit.

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux ou quatre pentes symétriques avec une inclinaison minimale de 70 % (ou 35°).

Leur couverture sera en lauzes ou en ardoises ou matériaux similaires de petites dimensions et de teinte ardoise ou en tuile plane de teinte rouge vieilli, même de grand module ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Les clôtures définitives sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée. (Cf. article 12 des dispositions générales)

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour six emplacements minimum. Des aires de stationnements spécifiques pour les deux-roues pourront être aménagées, notamment pour les bâtiments publics et les équipements de loisirs.

ARTICLE U-13 : ESPACES VERTS - PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Le long des RD 18 et 978, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS

URBANISES À CARACTERE PATRIMONIAL

ZONE Up

Cette zone recouvre les secteurs suivants :

- Bourg : secteur ancien
- Bourg Bas
- Malèze
- Meyrignac Haut
- La Teyssonnière
- La Chauvarie - Chassagnol
- Nougéin - Arians
- Au Mas
- Vergne
- La Tendrenie
- Theil Haut et Theil Bas

ZONE Up

ARTICLE Up-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées aux entrepôts,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane et mobil home, parcs d'attraction, terrains de sport motorisé,
- les installations soumises à autorisation,
- les constructions et installations destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les caravanes isolées et les mobil home,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Up-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à déclaration liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

ARTICLE Up-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme (Voir Titre I du règlement)

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plateforme).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Up-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Up-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Up-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131E1), »

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou à un maximum de 5 mètres des voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

En cas de nuisances sonores, l'orientation du bâtiment pourra être déterminée afin de minimiser ces nuisances.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Up-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

Les débords de toitures sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge de recul définie ci-dessus.

ARTICLE Up-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Up-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Up-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur Up du centre bourg : pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée, soit 11 mètres maximum à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

Autres secteurs Up : pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

ARTICLE Up-11 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairage nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

Les différentes façades et couvertures et ouvertures des constructions ainsi que celles de leurs extensions et annexes doivent être traitées de façon homogène, en harmonie avec le bâti existant, et dans les teintes de l'environnement dominant.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de bardages et matériaux brillants non traités, d'imitations de matériaux, ou d'enduits au ciment gris ou blancs est interdit.

Les façades commerciales doivent respecter l'architecture des constructions qu'elles occupent ; les vitrines doivent être de dimensions modestes et ne pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux pentes symétriques avec ou sans croupes ou demi croupes avec une inclinaison forte autour de 100 %.

Les toitures des lucarnes doivent être à deux ou trois pentes ; les chiens-assis et les lucarnes à joues biaisées sont interdits.

Leur couverture sera en lauzes ou en ardoises ou matériaux similaires de petites dimensions et de teinte ardoise ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Les rythmes des ouvertures doivent être verticaux. Elles doivent avoir des proportions plus hautes que larges.

Les portes pleines en bois doivent être maintenues dans les constructions traditionnelles existantes.

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général (de préférence mates et foncées).

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures définitives sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus (l'homogénéité sera recherchée au sein d'une même rue) et exclure le PVC blanc, les panneaux béton, les murs en espalier et les soubassements des clôtures grillagées (la hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m).

ARTICLE Up-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée. (Cf. article 12 des dispositions générales)

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour six emplacements minimum.

Des aires de stationnements spécifiques pour les deux-roues pourront être aménagées, notamment pour les bâtiments publics et les équipements de loisirs.

ARTICLE Up-13 : ESPACES VERTS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Le long des RD 18 et 978, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

ARTICLE Up-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES DESTINEES AUX ACTIVITES

ZONE Ux

Cette zone recouvre les secteurs suivants :

- Bellevue
- Combelle

ZONE Ux

ARTICLE Ux-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol qui ne sont pas liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales sont interdits.

ARTICLE Ux-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises dès lors que leur usage est lié à l'activité économique (industrielle, artisanale ou commerciale) ou qu'elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- ICPE correspondant aux besoins desdites activités ;
- Création et extension de bâtiments strictement destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

L'implantation des constructions et installations devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

L'extension des constructions existante est admise quelle que soit leur destination.

ARTICLE Ux-3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme

Les accès à la zone de Bellevue se feront par un accès unique sur la RD 18 dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, pour chaque partie de zone de part et d'autre de la RD.

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération et auront une largeur minimale de 5,00 m de chaussée. (7,00 m de plateforme).

Accès

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Ux-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ux-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Ux-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}),»

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, le recul devra être de cinq mètres minimum.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elles doivent respecter un retrait au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE Ux-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 5 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE Ux-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE Ux-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ux-11 : ASPECT EXTERIEUR

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants et une bonne résistance au vieillissement.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

Les clôtures pourront être constituées par des grillages à maille simple torsion. Elles seront dans ce cas doublées par une haie vive taillée à même hauteur et plantée à au moins un mètre de la limite séparative. La hauteur totale de ces clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ux-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. art. 11 du Titre I du règlement.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction,
- à toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation selon les besoins engendrés par l'opération.

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour huit emplacements minimum.

ARTICLE Ux-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis devront être aménagés que ce soit de manière végétale ou minérale en tenant compte de la bonne intégration des aménagements dans le paysage.

Les projets situés en bordure de RD 18 devront présenter un aménagement végétal composé de haies vives mixtes (d'essences locales si possible).

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

ARTICLE Ux-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS URBANISES

RESERVES AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS

ZONE Us

Cette zone recouvre le secteur suivant :

- Meyrignac Haut

ZONE Us

ARTICLE Us-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles destinées aux constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs et aux services publics ou d'intérêt collectif ci-après.

ARTICLE Us-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère sportif de la zone. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

ARTICLE Us-3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme (Voir Titre I du règlement)

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plateforme).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Accès

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Us-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Us-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Us-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}), »

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, le recul devra être de cinq mètre minimum.

En cas de nuisances sonores, l'orientation du bâtiment pourra être déterminée afin de minimiser ces nuisances.

Les débords de toitures sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge de recul définie ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Us-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

Les débords de toiture sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge d'isolement définie ci-dessus.

ARTICLE Us-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Us-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Us-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder huit mètres.

ARTICLE Us-11 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène.

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les toitures doivent être à deux versants et avoir une pente minimale de 70% (ou 35°) ; les gymnases ou terrains de sports couverts pourront être réalisés avec une couverture de pente inférieure ou avec une toiture terrasse.

Leur couverture sera de teinte ardoise ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

+ Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

ARTICLE Us-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour six emplacements minimum. Des aires de stationnements spécifiques pour les deux-roues pourront être aménagées, notamment pour les bâtiments publics et les équipements de loisirs.

ARTICLE Us-13 : ESPACES VERTS - PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Le long des RD 18 et 978, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

ARTICLE Us-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À URBANISER DESTINÉS À L'HABITAT

ZONE AU1

La zone 1AU, ouverte à l'urbanisation, est destinée à l'extension de l'urbanisation. Elle recouvre les secteurs ouverts à l'urbanisation sous réserve de la réalisation de la desserte en réseaux.

Cette desserte peut être réalisée grâce à la mise en place de la Participation Voies et Réseaux (PVR).

Les orientations d'aménagement définissent dans ces secteurs un schéma d'aménagement de principe qui peut préciser :

- les accès de principe depuis les axes de desserte,
- le tracé de principe des voies de desserte interne,
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation liées à la réalisation des réseaux.

Les constructions doivent s'intégrer dans un schéma d'organisation d'ensemble. Le raccordement des voiries et réseaux divers devra faire l'objet d'un accord entre l'aménageur et la commune.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus selon ces schémas.

Par anticipation sur l'urbanisation future de la zone, des constructions pourront être admises sous réserve que leur implantation ne remette pas en cause un aménagement global de la zone et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

Cette zone recouvre les secteurs suivants :

- Bourg Est
- Gourmachou

ZONE AU1

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées aux entrepôts,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les installations soumises à autorisation,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les caravanes isolées et les mobil home,
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets devront être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement et intégrer la création ou le renforcement des réseaux nécessaires à l'urbanisation de la zone ; la construction sera possible dès lors que ces réseaux auront été réalisés.

ARTICLE AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les voies de desserte devront respecter le schéma de principe d'organisation de la zone défini dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Toute création d'accès direct est interdite, seul un accès commun à la zone sera autorisé selon les prescriptions du service compétent.

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plateforme).

Accès

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

➢ Secteur de Gourmachou : ce secteur n'est pas prévu en collectif dans le schéma directeur d'assainissement. Les rejets des eaux usées traitées qui aboutissent dans le lac et ses affluents ne devront pas dépasser les valeurs minimales compatibles avec les activités sportives et de baignades dans le lac. Vu la proximité avec le plan d'eau, l'assainissement devra donc être assuré en mini collectif avec station propre.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

➢ Secteur de Gourmachou : Compte tenu de la proximité et de la sensibilité du lac de Marcillac, cette dernière disposition est obligatoire pour ce secteur.

ARTICLE AU1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}), »

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, le recul devra être de cinq mètre minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

Les débords de toiture sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge d'isolement définie ci-dessus.

ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec celle du site environnant afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis ; à défaut, le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation soit sept mètres à l'égout du toit (les combles étant aménageables).

ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.

Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels, ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de bardages et matériaux brillants non traités, d'imitations de matériaux, ou d'enduits au ciment gris ou blancs est interdit.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux ou quatre pentes symétriques avec une inclinaison minimale de 70 % (ou 35°).

Leur couverture sera en lauzes ou en ardoises ou matériaux similaires de petites dimensions et de teinte ardoise ou en tuile plane de teinte rouge vieilli, même de grand module ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Les rythmes des ouvertures doivent être verticaux. Elles doivent avoir des proportions plus hautes que larges.

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général (de préférence mates et foncées).

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures définitives sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus et exclure le PVC blanc et les panneaux béton.

Les clôtures seront constituées :

- ✓ soit par des murs en pierres à construire dont l'aspect et les proportions seront identiques à ceux existants ; les murs en espalier sont proscrits.
- ✓ Soit par des clôtures végétales constituées d'arbustes d'essences locales dans lesquelles pourra être intégré un grillage de teinte verte foncée posé sur poteaux métalliques de même teinte.

Les soubassements des clôtures grillagées ne seront pas autorisés.

La hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m.

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales (chênes, cornouillers, etc.) pourra être autorisée en limite de propriété après accord écrit de la mairie. D'une manière générale, les plantations sur la parcelle de végétaux à hautes tiges devront être réalisées à partir d'essences locales de feuillus.

ARTICLE AU1-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée. (Cf. article 12 des dispositions générales)

ARTICLE AU1-13 : ESPACES VERTS-PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Le long des RD 18 et 978, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS À URBANISER À LONG TERME

ZONE AU2

Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées à une urbanisation future à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la procédure de modification ou révision du PLU.

Cette zone recouvre les secteurs suivants :

- Le bourg
- Lafont - Meyrignac
- Meyrignac Bas
- Les Barrières - les Pérouzes
- La Teyssonnière
- Lavalie

ZONE AU2

ARTICLE AU2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE AU2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE AU2-3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU2-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}), »

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, le recul devra être de cinq mètre minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AU2-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU2-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU2-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS À URBANISER À LONG TERME

ZONE AU2x

Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées à une urbanisation future à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la procédure de modification ou révision du PLU.

Cette zone recouvre le secteur suivant :

- Bourg - Faugeras

ZONE AU2x

ARTICLE AU2x-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}), »

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, le recul devra être de cinq mètre minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU2x-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU2x-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2x-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ESPACES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone recouvre les secteurs suivants :

- Les secteurs et les hameaux à dominante agricole

ZONE A

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles destinées aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ci-après.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole, sont admis :

- les constructions suivantes nécessaires à l'exploitation agricole :
 - les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles telles que : serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...
 - les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation et leurs annexes tels que garages, abris de jardins...,
 - les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que : hangar, grange, coopérative agricole...,
- les aménagements accessoires dans la mesure où l'activité est directement liée à l'exploitation agricole : tels que gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, local de vente des produits de la ferme sur le lieu d'exploitation...,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
- la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre s'ils ne sont pas liés à l'exploitation agricole.
- les logements temporaires pour les ouvriers agricoles.
- La réhabilitation en maisons d'habitation des granges répertoriées au document graphique.
- l'extension des constructions existantes nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

L'accès à la voirie se fera avec l'accord du gestionnaire de la voie.

Accès

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}), »

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, le recul devra être de cinq mètres minimum.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute implantation se fera à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation, soit sept mètres à l'égout du toit (les combles étant aménageables).

Tout projet de construction ou d'aménagement situé sous ou à proximité de la ligne HT devra être soumis à l'avis des services de RTE.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

+ Les constructions d'habitations :

Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairage nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Toitures :

Le faîtage principal des constructions sera orienté parallèlement aux courbes de niveau du terrain. Le faîtage secondaire pourra être orienté soit parallèle à la pente, soit perpendiculaire à celle-ci.

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux ou quatre pentes symétriques avec une inclinaison forte autour de 100 % (45°).

Leur couverture sera de type lauzes ou ardoises ou de teinte ardoise et de matériau de petit format ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général.

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures définitives sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures seront constituées :

- ✓ soit par des murs en pierres à construire dont l'aspect et les proportions seront identiques à ceux existants ; les murs en espalier sont proscrits.
- ✓ Soit par des clôtures végétales constituées d'arbustes d'essences locales dans lesquelles pourra être intégré un grillage de teinte verte foncée posé sur poteaux métalliques de même teinte.

Les soubassements des clôtures grillagées ne seront pas autorisés.

La hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m.

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales (hêtres, chênes, châtaigniers, etc.) pourra être autorisée en limite de propriété après accord écrit de la mairie. D'une manière générale, les plantations sur la parcelle de végétaux à hautes tiges devront être réalisées à partir d'essences locales de feuillus.

+ Les constructions destinées à l'activité agricole :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit,

Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente de 25% minimum, deux pentes à partir de 5 mètres de largeur et seront en bac acier teinte ardoise ou en éverite naturelle dans la mesure du possible, ou dans des matériaux de teintes et d'aspects approchants ou de teinte ardoise (gris graphite ou gris anthracite).

Les façades seront soit en bardage bois vertical, soit en maçonnerie enduite de teinte ocre ou beige clair, dans la mesure du possible, sauf contre-indications techniques.

Une attention particulière sera apportée dans le traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies devront être maintenues, ou en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de haies arbustives constituées d'essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Liste des granges pouvant changer d'affectation en zones A :

Granges pouvant être restaurées en habitations		
Numéro	Numéro de parcelle	Lieu-dit
1	84	Donnedevie
2	322	Bournol - Haut
3	274	La Teyssonière
4	213	La Teyssonière
5	229	La Teyssonière
6	3	Prach - Nord
7	56	La Bissière
8	71	La Bissière
9	290	Chassagnol
10	38	Nougein
11	134	Les Brousses

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ESPACES NATURELS

ZONE N

Cette zone recouvre les secteurs suivants :

- Les secteurs à dominante naturelle, boisements et fonds de vallons humides

ZONE N

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, installations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisation du sol admises :

- l'extension limitée des constructions existantes,
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public,
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes,
- les constructions ou installations directement nécessaires aux activités cynégétiques ou de pêche,
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes.

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Cf. Art. R. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'aménagement spécifique, il n'y aura pas de création d'accès nouveaux sur les voies de première catégorie.

L'accès à la voirie se fera avec l'accord du gestionnaire de la voie.

Accès

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}), »

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, le recul devra être de cinq mètres minimum.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, toute construction doit être implantée à une distance minimale de cinq mètres des limites séparatives.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions voisines existantes dans le secteur considéré ; à défaut, le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation, soit sept mètres à l'égout du toit (les combles étant aménageables).

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

+ Les constructions d'habitations :

Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairage nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Toitures :

Le faîtage principal des constructions sera orienté parallèlement aux courbes de niveau du terrain. Le faîtage secondaire pourra être orienté soit parallèle à la pente, soit perpendiculaire à celle-ci.

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux ou quatre pentes symétriques avec une inclinaison forte autour de 100 %.

Leur couverture sera de type lauzes ou ardoises ou de teinte ardoise et de matériau de petit format ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général.

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures définitives sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures seront constituées :

- ✓ soit par des murs en pierres à construire dont l'aspect et les proportions seront identiques à ceux existants ; les murs en espalier sont proscrits.
- ✓ Soit par des clôtures végétales constituées d'arbustes d'essences locales dans lesquelles pourra être intégré un grillage de teinte verte foncée posé sur poteaux métalliques de même teinte.

Les soubassements des clôtures grillagées ne seront pas autorisés.

La hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m.

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales (hêtres, chênes, châtaigniers, etc.) pourra être autorisée en limite de propriété après accord écrit de la mairie. D'une manière générale, les plantations sur la parcelle de végétaux à hautes tiges devront être réalisées à partir d'essences locales de feuillus.

ARTICLE N-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ESPACES NATURELS A PROTEGER

EN RAISON DE LEUR QUALITE OU DE LEUR INTERET

ZONE Np

Cette zone recouvre les secteurs suivants :

- Secteurs particulièrement sensibles sur le plan environnemental, patrimonial ou paysager : rives du lac, gorges de la Dordogne, grands boisements des points hauts

ZONE Np

ARTICLE Np-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, installations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE Np-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisation du sol admises :

- aménagement ou extension des constructions existantes, dans la limite d'une augmentation maximale de 5% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ;
- installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt public.

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux.

ARTICLE Np-3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Cf. Art. R. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'aménagement spécifique, il n'y aura pas de création d'accès nouveaux sur les voies de première catégorie.

L'accès à la voirie se fera avec l'accord du gestionnaire de la voie.

Accès

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Np-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Np-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Np-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}), »

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, le recul devra être de cinq mètres minimum.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Np-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, toute construction doit être implantée à une distance minimale de cinq mètres des limites séparatives.

ARTICLE Np-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Np-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Np-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions voisines existantes dans le secteur considéré ; à défaut, le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation, soit sept mètres à l'égout du toit (les combles étant aménageables).

ARTICLE Np-11 : ASPECT EXTERIEUR

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairage nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

ARTICLE Np -12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE Np -13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

L'intégrité des ripisylves devra être conservée.

Les haies et plantations seront composées d'essences locales.

ARTICLE Np -14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS NATURELS

RESERVES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES

ZONE Nt

Cette zone recouvre les secteurs suivants :

- La plage - camping
- La plage - Puy Nachet
- L'Étang
- Le Jaloux

ZONE N+

ARTICLE N+1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles destinées aux constructions et installations nécessaires aux activités touristiques et aux services publics ou d'intérêt collectif ci-après.

ARTICLE N+2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect de l'environnement et de la bonne intégration dans le paysage du site, sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère touristique de la zone. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

ARTICLE N+3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme (Voir Titre I du règlement)

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plateforme).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Accès

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE N+4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Il est à noter que le secteur n'est pas prévu en intégralité en collectif dans le schéma directeur d'assainissement. Les rejets des eaux usées traitées qui aboutissent dans le lac et ses affluents ne devront pas dépasser les valeurs minimales compatibles avec les activités sportives et de baignades dans le lac.

Pour un éventuel projet touristique nouveau (Puy Jaloux), vu la proximité avec le plan d'eau, l'urbanisation sera au préalable conditionnée par le raccordement de l'ensemble de la zone au réseau d'assainissement collectif (révision du Schéma d'Assainissement).

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE N°-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE N°-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En l'absence de constructions contiguës, les distances d'implantation par rapport aux voies sont données dans les dispositions générales :

« En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait de :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie (18 et 978 de Marcillac vers Tulle),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (978 de Marcillac vers Mauriac, 99 et 131^{E1}), »

En l'absence de constructions contiguës et en dehors des voies départementales, le recul devra être de cinq mètres minimum.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

En cas de nuisances sonores, l'orientation du bâtiment pourra être déterminée afin de minimiser ces nuisances.

Les débords de toitures sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge de recul définie ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N°-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

Les débords de toiture sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge d'isolement définie ci-dessus.

ARTICLE N°-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N°-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N°-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions ou locaux annexes, la hauteur ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, soit sept mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N°-11 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de bardages et matériaux brillants non traités, d'imitations de matériaux, ou d'enduits au ciment gris ou blancs est interdit.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux pentes symétriques avec ou sans croupes ou demi croupes avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

Les toitures des lucarnes doivent être à deux ou trois pentes ; les chiens-assis et les lucarnes à joues biaisées sont interdits.

Leur couverture sera en lauzes ou en ardoises ou matériaux similaires de petites dimensions et de teinte ardoise ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général (de préférence mates et foncées).

Habitations légères de loisir :

Les paragraphes ci-dessus concernant les façades, toitures et ouvertures pourront être adaptés en fonction des contraintes spécifiques des HLL, tout en respectant l'esprit général d'harmonie et de bonne intégration dans le paysage.

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures définitives sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures seront constituées :

- ✓ Soit par des murs en pierres à construire dont l'aspect et les proportions seront identiques à ceux existants ; les murs en espalier sont proscrits ;
- ✓ Soit en bois ;
- ✓ Soit par des clôtures végétales constituées d'arbustes d'essences locales dans lesquelles pourra être intégré un grillage de teinte verte foncée posé sur poteaux métalliques de même teinte.

Les soubassements des clôtures grillagées ne seront pas autorisés.

La hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m.

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales (hêtres, chênes, châtaigniers, etc.) pourra être autorisée en limite de propriété après accord écrit de la mairie. D'une manière générale, les plantations sur la parcelle de végétaux à hautes tiges devront être réalisées à partir d'essences locales de feuillus.

ARTICLE N°-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée. (Cf. article 12 des dispositions générales)

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour six emplacements minimum. Des aires de stationnements spécifiques pour les deux-roues pourront être aménagées, notamment pour les bâtiments publics et les équipements de loisirs.

ARTICLE N°-13 : ESPACES VERTS - PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Le long des RD 18 et 978, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

ARTICLE N°-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ESPACES BOISES CLASSES

EBC

Ces espaces concernent les secteurs suivants :

- Vallon entre le bourg-est et les Pradeix
- Parcelles 58 et 59 à la plage (sous la VC13 de Marcillac à la plage)